PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

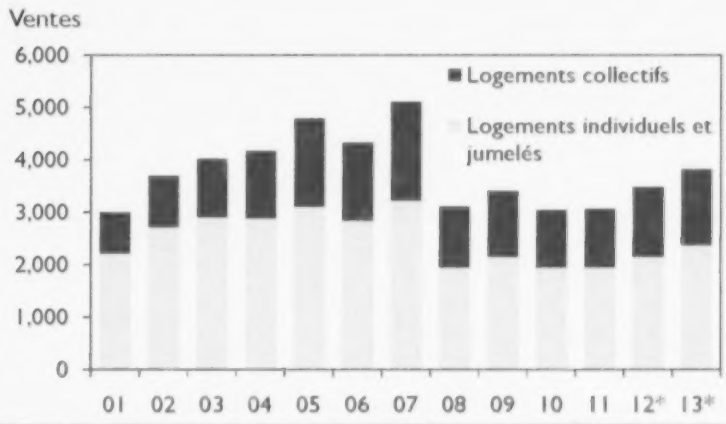
Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants pour Kelowna[1]

- La demande de logements neufs et existants devrait s'accroître en 2013. L'accélération de la croissance de l'emploi, conjuguée aux taux d'intérêt hypothécaires avantageux, soutiendra la demande de logements à Kelowna durant la prochaine année.
- Les ventes MLS® d'habitations devraient augmenter de 8 % en 2013. Les acheteurs continueront de profiter d'une offre abondante sur le marché de l'existant et d'une forte concurrence par les prix entre les vendeurs.

Figure 1

Hausse des ventes MLS® en 2012 et 2013



Source : Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB). Logements collectifs : appartements et tous les types de logements en rangée (à l'exclusion de la station de ski Big White). MLS® : Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble. *SCHL (prévisions).

[1] *Les prévisions formulées dans le présent document sont fondées sur les données disponibles le 17 octobre 2012.*

Table des matières

1 Faits saillants pour Kelowna
2 Hausse des ventes MLS® en 2012 et 2013
3 Relèvement des mises en chantier en 2013
5 Les taux hypothécaires resteront bas
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- On peut s'attendre à ce que les prix progressent quelque peu, soit de 2 % en 2013, par suite d'une amélioration de la demande et d'une baisse des inscriptions.
- Les mises en chantier de logements dans la région de Kelowna devraient progresser en 2013 pour se chiffrer à 1,050. On en prévoit 820 en 2012, alors qu'il y en avait eu 934 en 2011.

Hausse des ventes MLS® en 2012 et 2013

Dans la région de Kelowna, les ventes de propriétés résidentielles vont progresser en 2013 selon les prévisions. La demande devrait croître à mesure qu'augmente la migration en Colombie-Britannique et l'emploi dans la province et dans la région de Kelowna. Elle devrait aussi s'accroître un peu sur le marché de l'existant l'an prochain en raison des faibles taux d'intérêt et des prix stables.

Les ventes MLS® ont grimpé en 2012, le cumul des neuf premiers mois pour les maisons individuelles, les logements en rangée et les appartements en copropriété dépassant celui de la période correspondante en 2011. Ce sont les logements en rangée et les appartements en copropriété qui affichent les plus fortes hausses en pourcentage. Les ventes MLS® totales d'habitations vont progresser de 8 % en 2012 d'après les estimations et vont poursuivre leur lancée jusqu'en 2013.

L'offre devrait rester abondante sur le marché de la revente de Kelowna en 2013. Les acheteurs continueront donc de bénéficier de la concurrence par les prix que se livrent les vendeurs. Sur le marché de l'existant, l'offre courante devrait commencer à baisser durant la deuxième moitié de 2013 en raison d'une plus grande demande.

Cette année, les prix dans la région de Kelowna n'ont pas bougé malgré l'accroissement des ventes. Le marché de la revente a donc favorisé quelque peu les vendeurs, mais devrait redevenir équilibré en 2013.

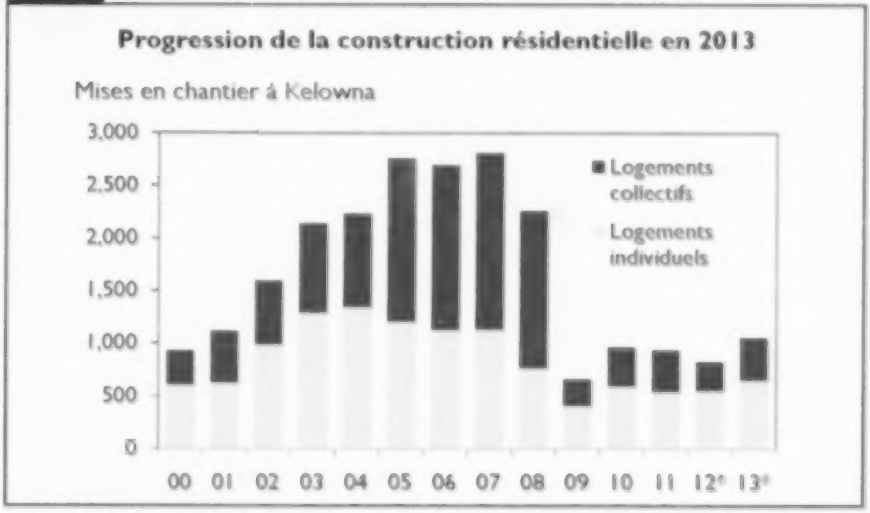
Les prix MLS® des maisons individuelles et des jumelés devraient progresser légèrement en 2013 quand l'offre de logements existants aura lentement diminué et que la demande d'habitations de prix élevés aura augmenté. Sous l'effet conjugué du faible accroissement de la demande et du grand nombre d'inscriptions, les pressions haussières qui s'exercent sur les prix s'atténueront l'an prochain. Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles et des jumelés en 2012 resteront sans doute essentiellement inchangés par rapport à l'année précédente. Les tendances qui se dégagent du prix moyen et du prix médian sont divergentes, le prix médian s'étant stabilisé au milieu de 2012 alors que le prix moyen a diminué en raison essentiellement de changements dans la composition des prix de vente et non à cause de baisses de prix.

Malgré quelques ventes de plus cette année au milieu et au sommet de la fourchette des prix, les habitations de prix modéré représentent toujours le gros de la demande. Les maisons individuelles et les jumelés de moins de 400,000 $ ont représenté 39 % des ventes durant les neuf premiers mois de 2012, contre 37 % durant la même période en 2011. En 2008, cette proportion était de 22 % seulement.

Rutland, Westbank, Glenrosa et la zone centrale sont les secteurs où les prix seront les plus bas dans l'agglomération. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont ceux qui attirent le plus d'acheteurs en quête de maisons individuelles de prix intermédiaire. La zone sud-est de Kelowna, Dilworth Mountain et Mission ainsi que certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna sont les endroits où les propriétés se négocient aux prix les plus hauts.

Figure 2

Progression de la construction résidentielle en 2013



Source : SCHL, *SCHL (prévisions).

Les ventes d'appartements en copropriété et de logements en rangée devraient croître plus rapidement en 2013 puisque les prix des maisons individuelles se stabiliseront puis monteront légèrement. Durant les neuf premiers mois de 2012, les ventes d'appartements en copropriété et de logements en rangée ont augmenté respectivement de 14 % et de 12 % par rapport à la période correspondante de 2011. Tout comme dans le segment des maisons individuelles, les unités dans les fourchettes de prix inférieures ont été les plus populaires. Le prix plus bas des logements collectifs comparativement aux maisons individuelles de même que des taux d'intérêt favorables ont attiré davantage d'accédants à la propriété cette année.

Par rapport à ce qu'elle était durant la période 2003-2008, la demande de copropriétés de villégiature et de résidences secondaires émanant d'acheteurs de l'extérieur de la région a fléchi. La concurrence plus vive en provenance des marchés de villégiature aux États-Unis et le nombre croissant de nouveaux complexes de cette nature ailleurs en Colombie-Britannique ont aussi contribué à réduire les ventes de ces types de propriétés au cours des dernières années. Comme la croissance économique se poursuit en Alberta et en Saskatchewan, le marché de villégiature de Kelowna pourrait attirer un peu plus d'acheteurs en 2013.

Les prix des logements en copropriété devraient se stabiliser d'ici la fin de 2012 et progresser quelque peu en 2013 en raison du renforcement de la demande et du lent repli de l'offre.

[1] À l'exclusion des vastes terrains et des régions de Listry et Big White.

Relèvement des mises en chantier en 2013

Selon les prévisions, 1,050 logements seront mis en chantier dans la région de Kelowna en 2013, alors que 820 l'ont été cette année. La progression en 2013 devrait s'observer dans le segment des maisons individuelles de même que dans celui des collectifs (voir figure 2).

En 2012, le nombre de mises en chantier devrait être plus bas qu'en 2011 en raison du recul dans le segment des collectifs. Quant au nombre de mises en chantier de maisons individuelles, il sera égal à celui enregistré en 2011. La forte concurrence du marché de la revente, où l'offre est abondante, et les stocks d'appartements en copropriété nouvellement achevés et inoccupés, qui tardent à s'écouler, sont autant de facteurs qui ont freiné la construction d'habitations en 2012. Le repli des mises en chantier d'appartements locatifs contribuera également au ralentissement de la construction résidentielle cette année. En 2010 et en 2011, la construction d'appartements locatifs avait relevé le niveau des mises en chantier de logements collectifs.

Dans le segment des maisons individuelles, on prévoit une augmentation de l'activité l'an prochain. Les stocks de maisons individuelles nouvellement achevées et inoccupées suivent une pente descendante en 2012. La diminution des stocks de maisons neuves invendues sera un incitatif à en construire davantage l'année prochaine. La baisse du prix des terrains et des coûts de construction a aussi permis aux constructeurs de mieux faire concurrence au marché de la revente. Les constructeurs et les acheteurs sur le marché du neuf ont bénéficié d'un vaste choix de terrains. Depuis plusieurs années, le nombre courant de terrains inscrits au MLS® chaque mois[2] se situe entre 450 et 500 en moyenne. Avant 2009, il y avait entre 200 et 300 inscriptions courantes par mois.

Les ventes de maisons individuelles neuves de plus de 600 000 $ ont progressé quelque peu en 2012. Par

Figure 3

Source : SCHL

contre, la demande de maisons de moins de 500,000 $, qui était en hausse depuis deux ans, a stagné. La diminution des coûts de construction explique peut-être en partie que les maisons au sommet de la fourchette de prix soient plus recherchées cette année.

C'est dans les secteurs d'Upper Mission, de Lake Country, de Black Mountain, de Shannon Lake et de Glenmore, ainsi que sur les terres de la Première Nation de Westbank, qu'il s'est construit le plus de maisons individuelles en 2012.

Moins de logements collectifs seront mis en chanter à Kelowna cette année qu'en 2011. Au cours des dix-huit derniers mois, les constructeurs, à quelques exceptions près, ont privilégié les petits ensembles de logements en rangée destinés à des propriétaires-occupants, qu'il est plus facile d'écouler graduellement que les immeubles d'appartements en copropriété. Plutôt que de viser les investisseurs de l'extérieur de la région et les personnes à la recherche d'un logement de villégiature ou d'une résidence secondaire, les ensembles de logements neufs sont destinés aux acheteurs locaux. À l'instar de ce que l'on peut observer dans le segment des maisons individuelles, la demande de logements de prix modéré a été la plus forte.

Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont pris plus de temps à remonter que celles de maisons individuelles. Le fléchissement de la demande de résidences secondaires, de logements de villégiature et d'autres types de copropriétés destinées aux investisseurs, conjugué à une accumulation des stocks, a pesé sur la construction de copropriétés au cours des dernières années. Le nombre de logements en copropriété écoulés est resté inférieur aux niveaux atteints au milieu de la décennie, et ce, malgré les réductions de prix et les autres mesures incitatives offertes par les constructeurs.

Le volume des logements en copropriété nouvellement achevés et non écoulés, qui a culminé à 420 unités au début de 2010, a depuis graduellement régressé pour se chiffrer à 123 en septembre 2012 (voir figure 3). La diminution des stocks est due en partie à la conversion de plusieurs ensembles de copropriétés en immeubles locatifs. L'écoulement des unités en stock devrait s'accélérer d'ici la fin de 2012 et en 2013. Le nombre de logements en copropriété en construction a aussi diminué, passant de près de 3,000 il y a quatre ans à 311 en août dernier. La baisse des stocks et le repli du nombre d'ensembles en construction sont certes favorables à la relance des mises en chantier de logements en copropriété à Kelowna en 2012, mais celle-ci sera ralentie par la forte concurrence d'un marché de la revente bien fourni. Selon les prévisions, les mises en chantier de copropriétés s'accroîtront en 2013 sous l'effet d'une amélioration de la demande, de la diminution de l'offre de copropriétés existantes et du repli des stocks d'unités neuves inoccupées. L'offre récente ciblait des créneaux du marché et des groupes particuliers d'acheteurs plutôt que l'ensemble du marché.

L'économie et la croissance démographique alimentent la demande de logements à Kelowna

La croissance de l'emploi et de la population dans la région de Kelowna alimentera la demande de logements en 2013. Les perspectives d'emploi pour Kelowna permettent de prévoir de modestes gains en 2013, notamment dans les secteurs de la construction et des services. Les chiffres montrent un ralentissement de l'emploi globalement au cours des huit premiers mois de 2012, mais aussi un accroissement de l'emploi à temps plein par rapport à la même période de l'année précédente. Ces derniers

Figure 4

Les faibles taux hypothécaires stimulent la demande de logements

Taux hypothécaire résidentiel moyen sur cinq ans, en pourcentage

Source : Banque du Canada

mois, les niveaux de l'emploi ont amorcé une remontée et la tendance devrait se poursuivre en 2013.

L'aéroport international de Kelowna, et les entreprises qui gravitent autour, ainsi que le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique (UBC Okanagan) se sont révélés être deux importantes sources d'emplois dans la région.

Depuis sa création en 2005, UBC Okanagan est devenu un puissant moteur économique, apportant à Kelowna des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations considérables, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche et de la notoriété, en plus d'accroître la demande de logements. La capacité normale du campus a été atteinte cette année avec plus de 8,000 étudiants inscrits, soit plus du double de l'effectif de 2005.

L'aéroport international de Kelowna est devenu le dixième en importance au Canada et le volume de passagers atteindra vraisemblablement de nouveaux sommets en 2012. Les travaux d'agrandissement du terminal se poursuivront jusqu'en 2016. La plus grande facilité d'accès à la vallée d'Okanagan fera en sorte que celle-ci deviendra plus intéressante pour les touristes, les gens d'affaires et les personnes susceptibles d'acheter une habitation.

Un autre chantier qui aura d'importantes retombées économiques à l'échelle locale est l'expansion en cours de l'hôpital général de Kelowna qui permettra d'offrir des soins de santé qui sont à l'heure actuelle accessibles uniquement dans la région de Vancouver – un important facteur dont tiendront compte les personnes qui songent à déménager dans les environs de Kelowna.

Les résultats du recensement indiquent que la RMR de Kelowna a vu sa population augmenter de 10,8 % entre 2006 et 2011; elle se classe ainsi aux premiers rangs de la croissance démographique dans la province. La principale source de cette expansion, et de la demande de logements, sont les personnes provenant d'ailleurs dans la province ou au pays. Selon les projections de BC Stats, les taux de croissance démographique et de formation de ménages, même s'ils n'atteindront pas les niveaux observés au milieu de la décennie, devraient demeurer stables jusqu'en 2025 et seront compris entre 1,5 % et 2 %[3].

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

[3] *Source des projections concernant la population : BC Stats, PEOPLE 36.*

Résumé des prévisions
RMR de Kelowna
Automne 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 660	3 289	3 330	3 600	8,1	3 900	8,3
Nouvelles inscriptions MLS®	9 515	9 987	9 202	8 950	-2,7	9 700	8,4
Prix MLS® moyen ($)	489 453	525 491	507 392	505 250	-0,4	510 000	0,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	404	595	539	550	2,0	650	18,2
Logements collectifs	253	362	395	270	-31,6	400	48,1
Jumelés	62	68	83	65	-21,7	70	7,7
Maisons en rangée	55	70	96	105	9,4	130	23,8
Appartements	136	224	216	100	-53,7	200	100,0
Tous types de logement confondus	657	957	934	820	-12,2	1 050	28,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	751 103	769 670	734 110	750 000	2,2	760 000	1,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	582 645	610 000	574 900	600 000	4,4	615 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-6,5	2,6	-0,4	-0,8	-	0,4	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	3,5	3,0	3,3	0,3	2,9	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	897	898	922	925	-	934	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	737	740	736	745	-	755	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	87 500	94 600	94 400	93 300	-1,17	94 600	1,39
Croissance de l'emploi (%)	0,3	8,1	-0,2	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	8,8	7,7	7,9	7,0	-	7,0	-
Migration nette (C.-B.)	60 061	43 405	35 248	42 000	19,2	52 400	**

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2009 sur la migration sont une prévision.
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations. Prix de vente moyen MLS® - logements individuels.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64361_2012_B02